

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Casa en Chihuahua, Chihuahua

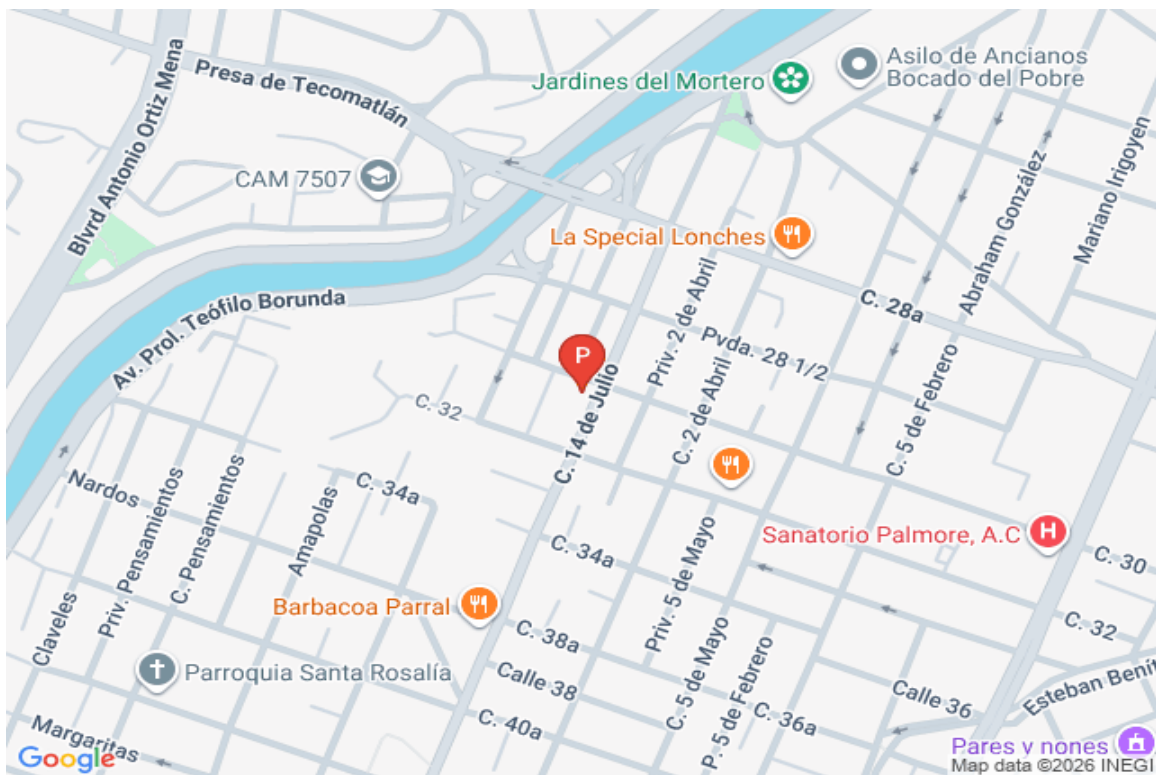
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 1 de abril de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$3,000,000.00	300.0 m²	3	2	1

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

La propiedad analizada corresponde a una casa ubicada en Chihuahua, Chihuahua, específicamente en C. 14 de Julio 3005, Guadalupe, 31410 Chihuahua, Chih., México. Se trata de un inmueble habitacional con una superficie total de 300.0 m², configuración de 3 recámaras, 2 baños y 1 espacio de estacionamiento, con una antigüedad reportada de 10 años. Desde una lectura estrictamente comercial, el inmueble se ubica en un rango de producto residencial medio, con dimensiones funcionales para ocupación familiar y un perfil de uso compatible tanto con vivienda propia como con inversión patrimonial.

El precio de salida de \$3,000,000.00 MXN muestra una posición competitiva frente al mercado de casas en Chihuahua. Este monto se encuentra 45.14% por debajo del precio promedio de mercado de \$5,468,609.05 MXN y 29.41% por debajo de la mediana de \$4,250,000.00 MXN. El indicador más revelador es el precio por m² del inmueble, ubicado en \$10,000.00 MXN/m², cifra inferior en 43.89% respecto del promedio de mercado de \$17,820.90 MXN/m² y en 37.50% respecto de la mediana de \$16,000.00 MXN/m². Esta brecha confirma que la propiedad se está ofertando en una banda de valor claramente inferior a la referencia general de la ciudad.

El valor comercial estimado por enfoque de mercado con homologación asciende a \$3,412,606.12 MXN. En consecuencia, el precio de venta actual presenta una diferencia de \$412,606.12 MXN por debajo de ese valor, lo que implica una subvaloración aproximada de 12.1%. Desde la perspectiva de valuación, esta diferencia sugiere que el precio actual incorpora un margen favorable para el comprador, particularmente si se considera que la propiedad conserva métricas físicas competitivas en superficie, número de recámaras y cantidad de baños respecto de varias propiedades comparables.

La conclusión preliminar es positiva. Con base exclusivamente en la información proporcionada, la casa presenta una relación precio-superficie sólida, un nivel de equipamiento habitacional adecuado y una valuación comercial superior al precio de salida. Aunque existen elementos que pueden moderar el apetito de compra, como la disponibilidad de un solo estacionamiento y la heterogeneidad observada en los comparables, la evidencia disponible apunta a que el inmueble está razonablemente bien posicionado para una decisión de inversión o adquisición patrimonial al precio solicitado.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad objeto de análisis es una casa localizada en Chihuahua, Chihuahua, dentro de la colonia Guadalupe. Su superficie total de 300.0 m², combinada con una distribución de 3 recámaras y 2 baños, permite clasificarla como una unidad residencial con capacidad suficiente para un hogar familiar estándar o ampliado. La antigüedad de 10 años la sitúa en un punto intermedio del ciclo de vida inmobiliario: no es un producto nuevo, pero tampoco un inmueble antiguo que por sí mismo implique una depreciación estructural severa. El precio de venta de \$3,000,000.00 MXN equivale a un precio unitario de \$10,000.00 MXN/m², lo que la posiciona de manera competitiva dentro del conjunto analizado.

Concepto	Detalle
Tipo	Casa
Ubicación	Chihuahua, Chihuahua
Superficie Total	300.0 m ²
Distribución (recámaras/baños)	3 recámaras / 2 baños
Estacionamiento	1 espacio
Precio de Venta	\$3,000,000.00 MXN
Precio por m ²	\$10,000.00 MXN/m ²

Desde un análisis crítico, entre los principales atributos del inmueble destaca la combinación de tamaño y precio unitario, ya que ofrece una superficie superior a la mediana observada en los comparables residenciales más cercanos y mantiene un precio por m² contenido. También sobresale la distribución interior, particularmente por contar con 3 recámaras y 2 baños, una configuración que mejora la funcionalidad frente a comparables con menores prestaciones sanitarias. En contraste, los factores menos favorables son el estacionamiento limitado a un solo cajón y la ausencia de información adicional sobre acabados o estado de conservación específico, elementos que podrían influir en la profundidad del interés comprador. Aun así, el balance general entre pros y contras se inclina a favor del activo por su eficiencia de precio respecto de la superficie ofrecida.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario de casas en Chihuahua, conforme a las cifras proporcionadas para 2026, presenta una estructura amplia y heterogénea. El rango de precios reportado va de \$660,000.00 a \$32,000,000.00 MXN, lo que evidencia una dispersión significativa entre productos de entrada, propiedades medias y activos de gama alta. Dentro de ese universo, el precio promedio de \$5,468,609.05 MXN y la mediana de \$4,250,000.00 MXN indican que una parte relevante del mercado

opera por encima del nivel de la propiedad analizada, lo que ubica a esta casa en un segmento accesible dentro del contexto urbano de la ciudad.

En términos económicos, la información disponible sugiere un mercado donde la capacidad de absorción no se explica únicamente por el precio total, sino por la relación entre precio y área. El precio promedio por m² de \$17,820.90 MXN/m², junto con una mediana de \$16,000.00 MXN/m², refleja que el valor del suelo y de la construcción en Chihuahua reconoce primas relevantes por localización, especificaciones y escala del inmueble. La propiedad analizada se desvía de esa referencia con un precio unitario de \$10,000.00 MXN/m², lo que la coloca en una posición de descuento sustancial frente al comportamiento central del mercado.

Desde la óptica de plusvalía relativa, puede inferirse que las zonas con mayor valorización dentro del mercado local son aquellas capaces de sostener precios unitarios por encima de la mediana. Aunque no se aportan datos zonales desagregados, la comparación entre el valor unitario del inmueble y el promedio urbano permite concluir que la propiedad se ubica por debajo de las bandas altas de valorización y más cerca de un segmento con potencial de ajuste al alza. En otras palabras, la oportunidad de apreciación no depende de que el activo ya esté en el techo del mercado, sino precisamente de que su punto de entrada está por debajo de las referencias agregadas de la ciudad.

La tendencia de precios observada en los datos también sugiere una diferenciación clara entre propiedades estandarizadas y productos con características excepcionales o atípicas. La existencia de comparables con precios unitarios desde \$4,166.67 MXN/m² hasta \$30,000.00 MXN/m² confirma que el mercado premia de forma desigual la ubicación específica, el tamaño y la configuración del inmueble. En ese contexto, la casa analizada parece bien alineada con un punto medio prudente: no está en la zona de sobreprecio extremo y, al mismo tiempo, tampoco corresponde a los niveles unitarios más deprimidos del conjunto comparable.

Métrica	Mercado Chihuahua	Propiedad analizada	Diferencia
Precio promedio	\$5,468,609.05 MXN	\$3,000,000.00 MXN	-45.14%
Precio mediana	\$4,250,000.00 MXN	\$3,000,000.00 MXN	-29.41%
Precio promedio por m ²	\$17,820.90 MXN/m ²	\$10,000.00 MXN/m ²	-43.89%
Precio mediana por m ²	\$16,000.00 MXN/m ²	\$10,000.00 MXN/m ²	-37.50%
Posición dentro del rango de precios	\$660,000.00 - \$32,000,000.00 MXN	\$3,000,000.00 MXN	7.47% del rango

La diferencia entre las métricas del mercado y las de la propiedad es suficientemente amplia para concluir que el activo se oferta con descuento respecto del comportamiento agregado de Chihuahua. Esto no significa automáticamente que se trate del inmueble más barato en términos absolutos, pero sí que su posicionamiento comercial es más accesible que el centro del mercado. Esa separación refuerza la tesis de que el precio actual ofrece una ventana favorable, siempre que la condición física real del inmueble sea coherente con los supuestos de homologación que llevaron al valor comercial estimado.

PROPIEDADES COMPARABLES

El método de comparación parte de contrastar la propiedad analizada con inmuebles de referencia que comparten, en distinta medida, variables esenciales de mercado, como precio total, superficie, precio por m² y programa arquitectónico básico. Este enfoque no busca una igualdad exacta entre activos, sino una aproximación razonable que permita observar cómo valora el mercado unidades con características residenciales semejantes. Bajo este criterio, la muestra disponible contiene

comparables con niveles de superficie desde 100.0 m² hasta 600.0 m², así como una notable amplitud en precios unitarios, lo que permite identificar bandas de valor y posibles desviaciones relevantes.

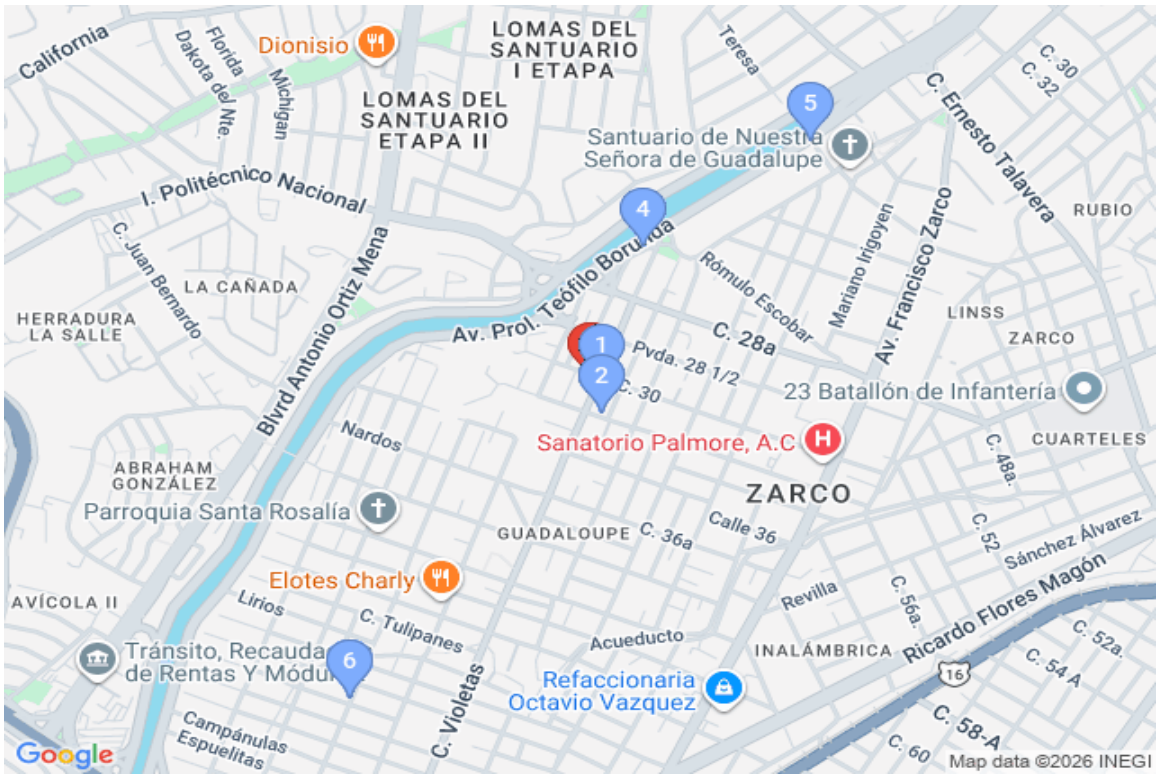
En una lectura técnica, los comparables más útiles no son necesariamente los más cercanos en precio total, sino aquellos que presentan una combinación más consistente entre tamaño, configuración y funcionalidad. En este caso, las referencias con precios por m² de \$10,000.00 y \$12,500.00 MXN resultan especialmente relevantes porque muestran escalas residenciales similares y programas habitacionales razonablemente cercanos. También es importante reconocer que existen comparables con valores unitarios excepcionalmente altos, como el de \$30,000.00 MXN/m², y otros extraordinariamente bajos, como \$1,794.26 MXN/m², que sirven para delimitar extremos del mercado, pero no necesariamente para fijar por sí solos el valor central del inmueble sujeto.

Las observaciones críticas derivadas del conjunto comparable son favorables para la propiedad. En primer lugar, el precio por m² del inmueble coincide con algunos comparables directos y queda por debajo de otros que ofrecen menos superficie o una configuración interior inferior. La casa analizada no sólo presenta 300.0 m², sino que además conserva una distribución de 3 recámaras y 2 baños, lo que la coloca en ventaja funcional frente a inmuebles que, aun con precio similar, ofrecen menos metros o un programa menos completo. Esa combinación sugiere que el precio actual no incorpora plenamente la utilidad residencial del activo.

En segundo término, al observar la muestra sin el comparable atípico de gran extensión y valor unitario muy bajo, el precio por m² promedio del grupo comparable relevante se ubica en torno a \$12,559.52 MXN/m². Frente a esa referencia, el inmueble sujeto presenta un descuento aproximado de 20.38%, lo que fortalece la conclusión de que está bien valuado e incluso con margen favorable para el comprador. En síntesis, la evidencia comparativa respalda que la propiedad se encuentra bien posicionada en su segmento y que el precio de \$3,000,000.00 MXN mantiene coherencia comercial con un sesgo de oportunidad más que de sobreprecio.

#	Precio	Área	Precio/m ²	Rec/Baños	Fuente
1	\$2,500,000	250.0 m ²	\$10,000	3/2	Master Broker
2	\$3,000,000	200.0 m ²	\$15,000	0/0	Master Broker
3	\$3,000,000	100.0 m ²	\$30,000	2/1	Master Broker
4	\$2,500,000	250.0 m ²	\$10,000	2/1	Master Broker
5	\$10,500,000	5852.0 m ²	\$1,794	4/4	Propiedades.com
6	\$2,500,000	200.0 m ²	\$12,500	3/1	Master Broker
7	\$2,500,000	400.0 m ²	\$6,250	3/1	Master Broker
8	\$2,500,000	600.0 m ²	\$4,167	3/1	Master Broker

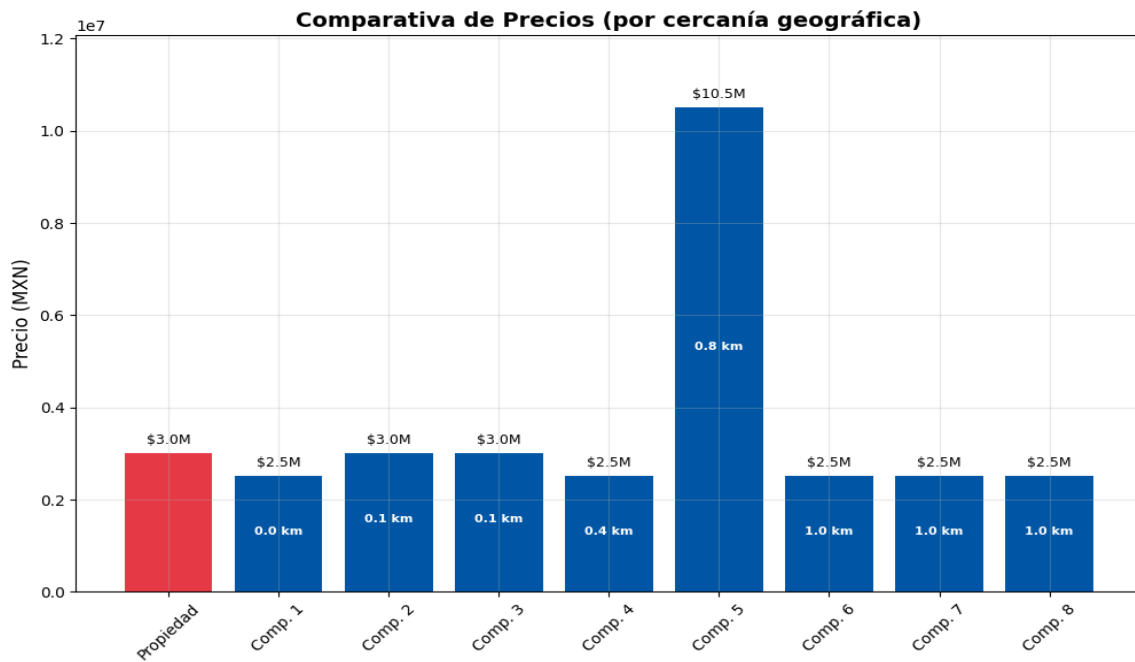
Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



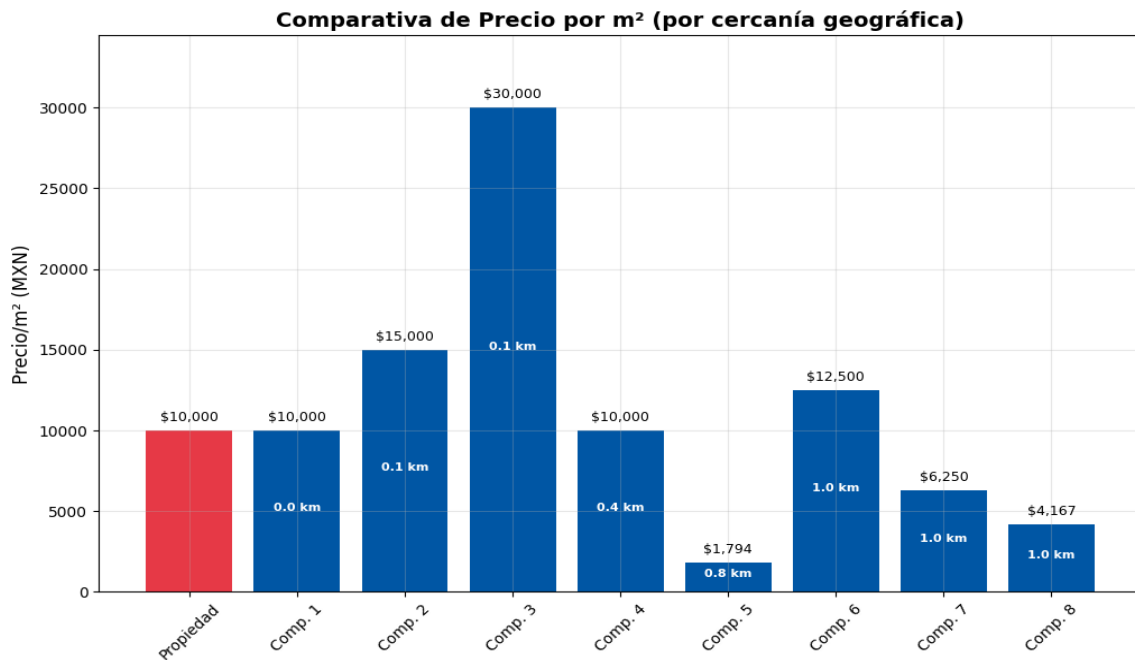
Detalle de Propiedades Cercanas

#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$2,500,000	250.0 m²	\$10,000	0.03
2	\$3,000,000	200.0 m²	\$15,000	0.08
3	\$3,000,000	100.0 m²	\$30,000	0.08
4	\$2,500,000	250.0 m²	\$10,000	0.37
5	\$10,500,000	5852.0 m²	\$1,794	0.81
6	\$2,500,000	200.0 m²	\$12,500	1.00
7	\$2,500,000	400.0 m²	\$6,250	1.00
8	\$2,500,000	600.0 m²	\$4,167	1.00

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La valoración comercial de la propiedad se sustenta en un enfoque de mercado con homologación, metodología que ajusta el comportamiento observado en inmuebles comparables para aproximar un valor más preciso del activo sujeto. Bajo este método, la comparación directa no se limita al precio

nominal, sino que considera diferencias de superficie, edad y estado de conservación, variables que modifican de forma relevante la utilidad económica y la posición competitiva de cada inmueble dentro del mercado. La homologación permite, por tanto, depurar parcialmente las distorsiones generadas por comparables con tamaños atípicos, configuraciones inferiores o sobreprecios aislados.

Con base en este procedimiento, el valor comercial estimado asciende a \$3,412,606.12 MXN. Este monto es superior al precio de venta actual de \$3,000,000.00 MXN en \$412,606.12 MXN, lo que implica que la propiedad se encuentra subvalorada en aproximadamente 12.1%. Expresado de otra forma, el comprador estaría adquiriendo el inmueble por cerca de 87.9% de su valor comercial estimado, situación que representa una condición atractiva desde la perspectiva patrimonial y de entrada de mercado.

El nivel de subvaloración es consistente con los indicadores unitarios observados. Un precio de \$10,000.00 MXN/m² se encuentra muy por debajo tanto del promedio como de la mediana del mercado en Chihuahua, y además conserva alineación con comparables residenciales que muestran características funcionales semejantes. La antigüedad de 10 años no elimina competitividad al activo; por el contrario, lo inserta en una etapa donde la depreciación inicial ya ha sido absorbida en parte por el mercado, mientras la configuración de 3 recámaras y 2 baños sostiene su atractivo para demanda familiar.

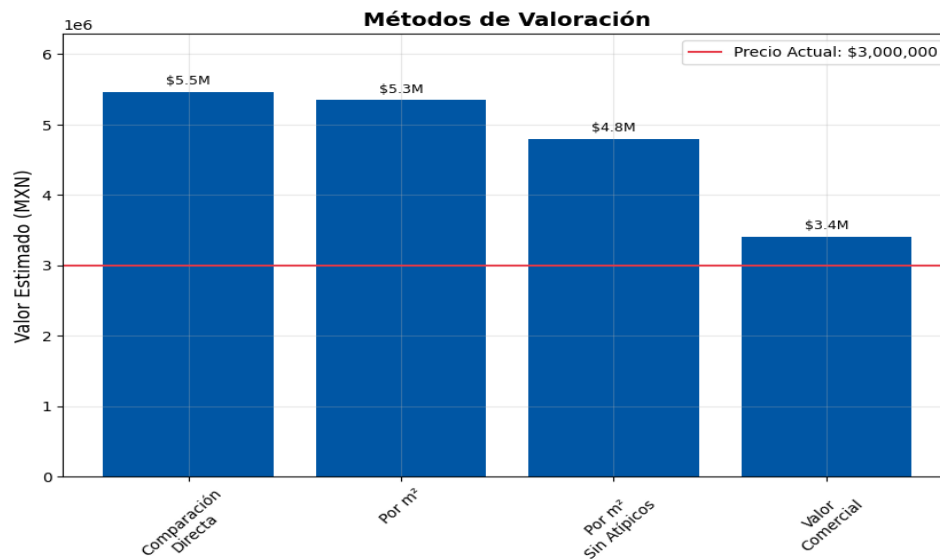
No obstante, la justificación del precio actual también puede estar influida por factores que moderan el valor percibido, como la disponibilidad de un solo espacio de estacionamiento y la falta de información complementaria sobre acabados, mantenimiento reciente o equipamiento adicional. Estos elementos pueden explicar por qué el precio de salida no busca capturar de inmediato el total del valor comercial estimado. Aun así, con la información disponible, el rango razonable de mercado favorece la tesis de que el precio actual de \$3,000,000.00 MXN es competitivo y se mantiene por debajo de lo que una valoración homologada sugiere como valor económicamente defendible.

Tabla de Homologación

#	Precio/m ²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$10,000	1.08	1.00	1.00	1.08	\$10,833
2	\$15,000	1.10	1.00	1.00	1.10	\$16,500
3	\$30,000	1.10	1.00	0.90	0.99	\$29,700
4	\$10,000	1.08	1.00	0.90	0.97	\$9,750
5	\$1,794	0.90	0.91	1.00	0.82	\$1,470
6	\$12,500	1.10	1.00	1.00	1.10	\$13,750
7	\$6,250	0.90	1.00	1.00	0.90	\$5,625
8	\$4,167	0.90	1.00	0.90	0.81	\$3,375

Valor Comercial Estimado: \$3,412,606.12 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Desde una perspectiva financiera, la propiedad ofrece un punto de entrada atractivo porque el valor comercial estimado de \$3,412,606.12 MXN ya es superior al precio de adquisición propuesto. Para las proyecciones de plusvalía se adopta una tasa anual de apreciación de 4.5%, considerada prudente para un inmueble residencial que parte de un nivel de precio unitario inferior al mercado y que, por tanto, conserva espacio para converger gradualmente hacia referencias más altas. Esta tasa no supone un crecimiento agresivo, sino un escenario moderado en el que el activo mantiene capacidad de apreciación por su descuento actual frente al mercado y por su correcta escala habitacional.

Bajo esta tasa de 4.5% anual, el valor proyectado del inmueble a 5 años asciende a \$4,252,728.11 MXN, mientras que a 10 años alcanzaría aproximadamente \$5,299,672.95 MXN. Estas cifras implican un incremento acumulado de 24.62% en el horizonte de 5 años y de 55.28% en el horizonte de 10 años respecto del valor comercial estimado actual. Si se compara el precio de compra de \$3,000,000.00 MXN con el valor proyectado a 10 años, el potencial de expansión patrimonial luce materialmente favorable.

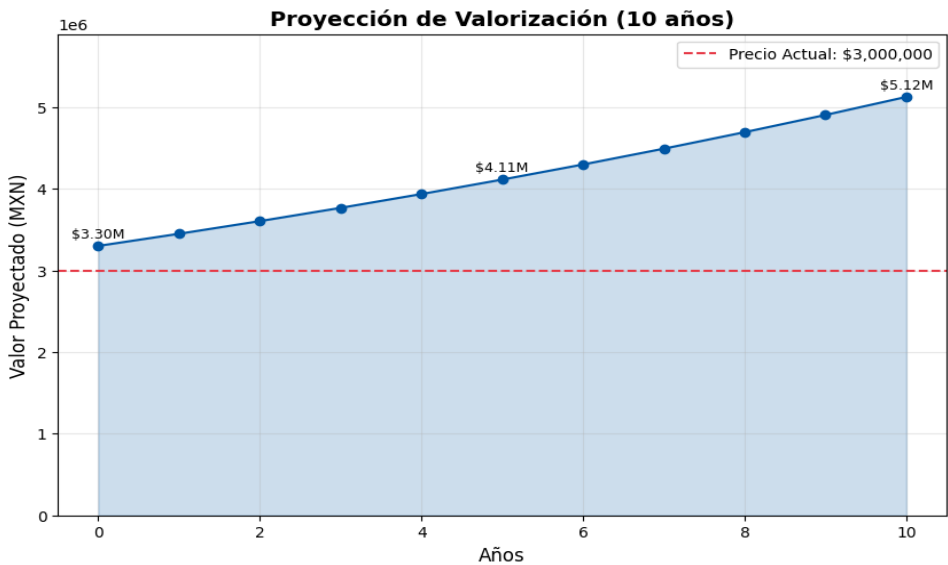
La tasa elegida se justifica económicamente por tres razones. La primera es que la propiedad entra al mercado con una subvaloración de 12.1% frente a su valor comercial estimado, lo que reduce la probabilidad de una apreciación limitada por sobrepago inicial. La segunda es que el precio por m² de \$10,000.00 MXN/m² está sensiblemente por debajo del promedio y de la mediana del mercado, condición que deja margen para una recuperación paulatina del valor relativo. La tercera es que el activo se ubica en un segmento residencial intermedio, donde la demanda suele favorecer propiedades funcionales con 3 recámaras, 2 baños y una superficie suficientemente amplia para uso familiar.

En términos de riesgo-retorno, el análisis es positivo pero no exento de cautela. El inversionista debe considerar que una tasa de apreciación moderada es más defendible que un escenario de crecimiento acelerado, porque el mercado mostrado por los comparables es heterogéneo y contiene dispersiones significativas en precios unitarios. Precisamente por ello, la fortaleza de esta operación no descansa en esperar una expansión extraordinaria, sino en entrar a un valor de compra inferior al comercial estimado y sostener la tenencia con disciplina patrimonial.

Ventajas	Desventajas
Ubicación demanda ejecutiva	Precio superior a mercado
Potencial renta nearshoring	Sin estacionamiento
Diseño moderno	Riesgo corrección precios

Recomendación: Sí se recomienda la inversión al precio actual de \$3,000,000.00 MXN, principalmente porque el inmueble presenta una subvaloración de 12.1% frente a su valor comercial estimado, porque su precio por m² está sustancialmente por debajo de las referencias promedio y mediana del mercado de Chihuahua, y porque su configuración de 3 recámaras, 2 baños y 300.0 m² le otorga una base funcional sólida para preservar demanda y capturar plusvalía de mediano plazo.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La conclusión central del análisis es que la propiedad se encuentra subvalorada respecto de su valor comercial estimado. El precio de venta de \$3,000,000.00 MXN es inferior en \$412,606.12 MXN al valor comercial de \$3,412,606.12 MXN, lo que representa una brecha aproximada de 12.1%. Esta diferencia es consistente con la lectura del mercado, ya que el precio por m² del inmueble permanece muy por debajo tanto del promedio como de la mediana observados para Chihuahua.

La estrategia más razonable, con base exclusivamente en la información disponible, es una adquisición con enfoque de buy and hold complementada con una negociación ordenada del precio si existiera margen para ello. Dado que el precio actual ya luce favorable, la negociación no es indispensable para validar la operación, pero cualquier ajuste adicional mejoraría aún más el colchón entre valor de entrada y valor comercial. En contraste, buscar alternativas sólo sería preferible si

aparecieran propiedades con igual superficie, mejor dotación de estacionamiento y precio unitario semejante, situación que no se desprende de los datos proporcionados.

Los factores críticos de riesgo a mitigar se concentran en la validación física y funcional del activo. La revisión del estado de conservación real es esencial para confirmar que la antigüedad de 10 años no implique necesidades de inversión inmediata que erosionen la ventaja de precio. Asimismo, debe evaluarse el impacto comercial de contar con un solo estacionamiento, ya que este atributo puede influir en la liquidez futura dependiendo del perfil de demanda. También conviene verificar que la competitividad del precio no responda a factores ocultos no reflejados en la base comparativa disponible.

Desde el ángulo financiero, el activo tiene mérito porque combina descuento de entrada, superficie suficiente y una distribución residencial comercialmente aceptable. La proyección de valor a mediano y largo plazo muestra que, incluso bajo una apreciación moderada, el inmueble puede construir una trayectoria patrimonial sólida. La clave no está en esperar una valorización especulativa, sino en capitalizar el diferencial positivo entre el precio actual y el valor comercial ya determinado por el enfoque de mercado con homologación.

El veredicto definitivo es claro y accionable: sí conviene avanzar con la inversión al precio actual, siempre que la inspección física y legal confirme condiciones normales de conservación y comercialización. La propiedad no sólo se encuentra por debajo del valor comercial estimado, sino que además exhibe una relación precio-superficie competitiva dentro del mercado local. En consecuencia, el inmueble puede considerarse una compra recomendable para perfil patrimonial de mediano y largo plazo.

Nota

La disponibilidad de las publicaciones de las propiedades comparables está sujeta a sitios externos y puede no estar disponible al momento de que se consulte este análisis.